

RECHTECK



Der Sachverständige gibt den Ton an

Verweigert der Auftragnehmer die Nacherfüllung zu Unrecht, so kann der Auftraggeber die Kosten für die Beauftragung eines Dritten verlangen, die er als vernünftiger wirtschaftlich denkender Bauherr für angemessen halten dürfte. Im Hinblick auf die Kostenhöhe darf er von seinem früheren Auftragnehmer den Betrag fordern, welcher von einem Sachverständigen für die Beseitigung des Mangels prognostiziert wurde. In diesem Zusammenhang wird wiederum deutlich, dass der ehemalige Auftragnehmer das Risiko der Fehleinschätzung des Sachverständigen bezüglich des Maßes und der Erforderlichkeit der Mängelbeseitigung trägt. Oberlandesgericht Oldenburg, Urteil vom 4. August 2015, Az. 2 U 15/15 (nicht rechtskräftig).

Verweigerungsrecht trotz Verjährung

Auch wenn seine Mängelansprüche verjährt sind, darf der Auftraggeber den noch ausstehenden Werklohn wegen Mangels am Gewerk zurückbehalten. Voraussetzung hierfür ist, dass der Mangel im Gewährleistungszeitraum bereits in Erscheinung getreten ist und dem Auftraggeber zu diesem Zeitpunkt damit ein Leistungsverweigerungsrecht zugestanden hätte. Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt hier klar, dass der Auftraggeber den Mangel nicht bereits im Gewährleistungszeitraum geltend machen muss, um die restliche Werklohnzahlung verweigern zu dürfen. Dies diene zum Schutze des Auftraggebers, der durch den Ablauf der Gewährleistungsfrist nicht zur Klageerhebung gedrängt werden soll. BGH, Urteil vom 5. November 2015, Az. VII ZR 144/14.

Rebecca Schultz, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Keine Gebühren an die Gema

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) hat für die Weiterleitung der Fern-

seh- und Hörfunksignale keine Gebühren an die Gema zu erbringen, wenn diese über die Gemeinschaftsantenne der Wohnanlage empfangen und durch das Kabelnetz an die Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungseigentümer weitergeleitet werden. Die Gema war der Ansicht, die WEG verletze das Kabelweitersenderecht der von ihr vertretenen Urheber. Dem widersprach der Bundesgerichtshof (BGH): Eine Kabelweiterleitung setzt eine öffentliche Wiedergabe voraus. Dies ist jedoch nicht der Fall, wenn die Wiedergabe auf Wohnungen der Wohnanlage beschränkt ist, da die Eigentümer einer privaten Gruppe angehören. BGH, Urteil vom 17. September 2015, Az. I ZR 228/14.

Differenzen beim Ablesen – wann der Vermieter zahlen muss

Besteht eine Differenz zwischen dem von den Stadtwerken festgestelltem sowie dem in der Betriebskostenabrechnung niedergelegten Gesamtverbrauch, kann der Vermieter die dadurch entstehenden Mehrkosten nur dann umlegen, wenn die Differenz nicht mehr als 20 Prozent beträgt. Geschuldet ist dies dem Rechtsge danken, wonach der Vermieter diejenigen Betriebskosten, die durch eine nicht ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Gebäudes entstehen, selbst zu tragen hat. Bei Überschreiten von 20 Prozent wird vermutet, dass eine Differenz nur durch mangelhafte Instandhaltung der Anlagen entstanden ist, der nicht mehr im Zusammenhang mit dem Einzelverbrauch der Mieter steht. Amtsgericht Rheine, Urteil vom 26. Januar 2015, Az. 10 C 331/14.

Verteilung der Heizkosten nach Ermessen des Vermieters

Bei der Verteilung der Gesamtheizkosten steht dem Vermieter ein gewisser Spielraum zu, in dem er die Verteilung verbrauchsabhängiger Kosten auf die jeweiligen Mietparteien vornehmen darf. Die Ausübung dieses Ermessens unterliegt jedoch einer Billigkeitskontrolle. Die konkrete Wahl hat sich insbesondere an den wärmespezifischen Eigenheiten des jeweiligen Gebäudes auszurichten. Bei einer Änderung des bisherigen Maßstabes sind darüber hinaus die vertrauensbildende Wirkung der bisherigen Umlagepraxis sowie die sich aus einer Änderung ergebenden Auswirkungen auf den Mieter zu berücksichtigen. Landgericht Halle, Urteil vom 11. November 2013, Az. 3 O 128/13.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover